Der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung
Der Staatssekretär
II A 1 – 1 R 11–10–64

Bad Godesberg, den 10. Juli 1964

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Betr.: **Umschichtungsmaßnahmen der Länder und Kommunen im sozialen Wohnungsbau**

Bezug: **Beschluß des Deutschen Bundestages vom 27. Juni 1963 – Drucksachen IV/971, IV/1335, Umdruck 317 –**

Aufgrund einer Entschließung des Deutschen Bundestages vom 27. Juni 1963 über die Maßnahmen der Länder und Kommunen zur Umschichtung der Mieter im sozialen Wohnungsbau erstatte ich folgenden Bericht:

Unter „Umschichtung" wird im folgenden eine Umsetzung von Mietern öffentlich geförderter Wohnungen in andere öffentlich geförderte oder sonstige Wohnungen verstanden. Dabei steht weitgehend die Umsetzung solcher Mieter im Vordergrund, die nach ihrem Einkommen nicht mehr zu dem im sozialen Wohnungsbau begünstigten Personenkreis (vgl. § 25 des II. WoBauG i. d. F. vom 1. August 1961) gehören. Im übrigen zielen die Umschichtungsmaßnahmen allgemein darauf ab, mietbillige Wohnungen – auch solche des Altwohnungsbestandes –, die von finanziell leistungsfähigen Mietern bewohnt werden, durch freiwilligen Auszug zugunsten weniger leistungsfähiger Personen freizumachen.

A. Ländermaßnahmen

Besondere Umschichtungsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau sind in den Ländern Berlin, Hamburg, Hessen und Nordrhein-Westfalen eingeleitet worden. Hier werden finanzielle Beihilfen zur Umsetzung von besser verdienenden Mietern aus mietbilligen Wohnungen in neugeschaffene teuerere Wohnungen oder Eigenheime gegeben. In den übrigen Ländern bestehen Umschichtungsaktionen dieser Art nicht; zum Teil wird jedoch im Rahmen der allgemeinen Wohnungsbauprogramme, wie auch bei Sonderbauprogrammen (z. B. Auflösung der Vertriebenenwohnlager, Beseitigung von Elendswoh-

Druck: Buchdruckerei R. Madel, 53 Bonn, Bonner Talweg 106
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, 532 Bad Godesberg, Postfach 821, Goethestraße 54, Telefon 6 35 51

nungen u. a.) versucht, durch Bevorzugung bei der Mittelzuteilung eine gewisse Lenkung im Sinne einer Umschichtung zu erreichen. Dies gilt insbesondere für die Länder Bayern, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein. Über die 4 zuerst genannten Länder berichte ich im einzelnen:

a) In Berlin bestehen Umschichtungsmaßnahmen seit 1957. Mieter, die eine für die Umsetzungsaktion geeignete Wohnung (Altbauten oder öffentlich geförderte Wohnungen des I. WoBauG) haben, erhalten die Möglichkeit, außerhalb der Dringlichkeitsreihenfolge eine teuere öffentlich geförderte Mietwohnung anzumieten. Entsprechende Mietwohnungen werden bei der Finanzierung der Bauvorhaben zweckgebunden. Wohnungsuchende, die mit öffentlichen Mitteln ein Eigenheim bauen oder ein Kaufeigenheim oder eine Eigentumswohnung erwerben wollen, erhalten, wenn sie eine für Umsetzungszwecke geeignete Wohnung freimachen, zum Darlehensgrundbetrag einen nach der Wohnungsgröße variablen Zusatzbetrag.

   Seit Beginn der Aktion (1957) bis zum 30. April 1964 wurden insgesamt 15 148 Wohnungen für Umsetzmieter gebunden; die Umsetzmieter haben tatsächlich bereits 12 355 dieser zweckgebundenen Wohnungen bezogen.

b) In Hamburg wird die Umschichtung seit 1956 planmäßig betrieben, seit 1962 in erweitertem Umfang. Danach können alle Personen, die Altbauwohnungen oder öffentlich geförderte Wohnungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes frei machen, entweder eine Umschichtungswohnung beziehen oder eine zusätzliche Finanzierung zum Bau von öffentlich geförderten Eigenheimen und Eigentumswohnungen oder ein unverzinsliches Umschichtungsdarlehen (dieses bis 6 000 DM) für steuerbegünstigte und frei finanzierte Mietwohnungen oder Eigenheime erhalten. Aus diesem Grund werden bestimmte öffentlich geförderte Wohnungen für derartige Umschichtungsfälle vorbehalten.

   In den Jahren 1956 bis 1963 sind 14 283 Haushaltungen umgeschichtet worden. Ab Oktober 1962 sind für 271 Haushaltungen die erwähnten Umschichtungsdarlehen gegeben worden.

c) In Hessen ist erst im Frühjahr 1963 eine Umschichtungsaktion eingeleitet worden. Hier werden besondere Mittel (u. a. Darlehen bis zu 14 000 DM) für den Bau von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen bereitgestellt für alle, die mietbillige öffentlich geförderte Wohnungen freimachen.

   Statistische Unterlagen über die eingeführte Maßnahme werden nicht geführt, so daß über den Umfang der Umschichtung keine Angaben gemacht werden können.

d) In Nordrhein-Westfalen wurden ab Mai 1960 die „Mehrverdiener" zunächst in andere (teuere) öffentlich geförderte Wohnungen im Rahmen der Wohnungsbauprogramme

umgesetzt. Seit 1. Juli 1962 werden besondere Mittel für den Bau von Wohnungen, die nicht als öffentlich gefördert gelten, bereitgestellt. Personen, die mit ihrem Jahreseinkommen über der Einkommensgrenze des § 25 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes liegen, können bei Bereitstellung einer Austauschwohnung zusätzliche Darlehen gewährt werden, und zwar für den Bau von Eigenheimen bzw. eigengenutzten Eigentumswohnungen bis zu 9 000 DM, für den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen bis zu 8 000 DM je Wohnung.

Von den für die Umsetzungsmaßnahmen bereitgestellten 14 Mio DM sind bisher 1 614 000 DM bewilligt und ausgezahlt worden. Damit konnten 360 Haushalte umgesetzt werden.

B. Kommunale Maßnahmen

Das vorliegende Material wurde vom Deutschen Städtetag zur Verfügung gestellt, der dieserhalb bei seinen Mitgliedern, vor allem bei den Großstädten, die auch selbst in größerem Umfange eigene Wohnungsbaumittel bereitstellen, eine Umfrage gehalten hatte. Die Auswertung der Berichte von 29 Städten hat ergeben, daß die Kommunen besondere Umschichtungsmaßnahmen im wesentlichen nicht eingeleitet haben. Der überwiegende Teil der Städte, die auf die Umfrage des Deutschen Städtetages geantwortet haben, hat keine Maßnahmen zur Umschichtung von Mietern im sozialen Wohnungsbau getroffen. Von folgenden Städten, die sich mit der Umschichtung im sozialen Wohnungsbau befaßt haben, liegen Ergebnisse vor:

a) In der Stadt Bamberg wird seit Jahren die Umsetzung von Mietern mit gehobenen Einkommen, insbesondere bei den stadteigenen Neubauwohnungen, versucht und zum Teil auch mit Erfolg durchgeführt. Die Umschichtung erfolgt in Zusammenarbeit mit den einzelnen Baugenossenschaften. Bisher sollen etwa 200 Mieter umgesetzt worden sein.

b) Die Stadt Hannover hat zwar von sich aus keine Maßnahmen getroffen, doch hat das Wohnungsamt seit Jahren bei freiwillig beantragten Umsetzungen mitgewirkt. Bei den umgesetzten Familien hat es sich ausnahmslos um solche gehandelt, die aufgrund ihres angestiegenen Einkommens eine größere oder besser ausgestattete Wohnung bezahlen konnten. Die Umschichtungen beliefen sich bisher auf 300 Haushalte.

c) Die Stadt Kassel bemüht sich seit 1959 im Rahmen der im sozialen Wohnungsbau erstellten Sonderprogramme, Mieter billigerer Altbau- bzw. öffentlich geförderter Wohnungen in die neu erstellten, miethöheren Wohnungen umzusetzen. Darüber hinaus hat sich die Stadt einmal an einem frei finanzierten Bauvorhaben mit der Maßgabe beteiligt, die Wohnungen für Umschichtungsmaßnahmen vorzubehalten. Bisher konnten rd. 800 Haushalte umgesetzt werden.

d) Die Stadt Kiel bemüht sich, Umschichtungsmaßnahmen im Rahmen der Sonderprogramme, wie Barackenräumung, SBZ-Zuwanderer und andere durchzuführen. Durch Verhandlungen mit Mietern und den in Frage kommenden Hauseigentümern ist es gelungen, bisher 287 Umschichtungen vorzunehmen.

e) Die Stadt Nürnberg befaßt sich mit der Umsetzung einkommensstärkerer Familien zugunsten von leistungsschwächeren seit dem Jahre 1960. Die Umschichtung wird dadurch gefördert, daß städtische Wohnungsbaudarlehen gegeben werden. Bisher wurden 163 Haushalte umgesetzt.

f) In der Stadt Reutlingen sind im Jahre 1963 im Rahmen eines größeren Wohnungsbauvorhabens einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft 107 Umsetzungen durchgeführt worden.

g) Die Stadt Wiesbaden fördert die Umschichtung durch unmittelbare Werbung. Daneben werden von den Bauträgern Mieterumschichtungen innerhalb ihres Bestandes an Sozialwohnungen vorgenommen. In letzter Zeit hat die Stadt sich auch selbst durch Bereitstellung von Darlehen bis zur Höhe von 5000 DM je Wohnung an der Umschichtung beteiligt. In den letzten 2 Jahren sind innerhalb des sozialen Wohnungsbaues etwa 150 Parteien umgesetzt worden.

Die von den Ländern wie Kommunen erstatteten Berichte lassen erkennen, daß die auf freiwilliger Basis durchgeführten Umschichtungsmaßnahmen mit Ausnahme der Stadtstaaten Berlin und Hamburg bisher keinen besonders großen Umfang hatten und auch nicht sehr erfolgreich waren. Worin die Gründe dafür zu suchen sind, läßt sich schwer beurteilen. Da bei den mitgeteilten Umschichtungsmaßnahmen die finanziellen Anreize zum Wohnungswechsel nicht unerheblich sind, dürfte es weitgehend noch an der generellen Bereitschaft der Mieter fehlen, eine mietbillige Wohnung aufzugeben. Soweit es sich allgemein darum handelt, die Mieter von billigen Wohnungen, insbesondere Altbauwohnungen, zum Wohnungswechsel zu veranlassen, um diese Wohnungen für weniger leistungsfähige Bevölkerungskreise nutzbar zu machen, kann nur an den guten Willen der Mieter appeliert werden.

Soweit jedoch die Mieter öffentlich geförderter Wohnungen nach ihrem Einkommen nicht mehr zu dem im sozialen Wohnungsbau begünstigten Personenkreis gehören, weil ihr Einkommen inzwischen die maßgebende Einkommensgrenze erheblich überschritten hat, blockieren sie diese Wohnungen zum Nachteil derer, für die die Wohnungen bestimmt sind. Hier können Maßnahmen im Rahmen einer freiwilligen Umsetzung auch dann nicht zu dem gewünschten Erfolg führen, wenn diese Mieter eine neugeschaffene teuere Sozialwohnung erhalten, da auch diese Sozialwohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert und für die weniger bemittelten Bevölkerungsschichten — gegebenenfalls mit Inanspruchnahme von Miet-

beihilfen – bestimmt sind. Auf eine gesetzliche Regelung, welche die Freimachung dieser Sozialwohnungen regelt, wird man deshalb nicht verzichten können.

Genaue Unterlagen über die Zahl der „fehlbelegten" Sozialwohnungen stehen nicht zur Verfügung, da eine Feststellung über das Einkommen der Mieter bisher nicht erfolgt ist. Die Schätzungen aus Kreisen der Praxis gehen deshalb auch weit auseinander. Geht man davon aus, daß etwa 10 % der Sozialwohnungen von Mietern mit höherem Einkommen bewohnt werden, so würden rd. 300 000 Wohnungen den eigentlichen Wohnberechtigten vorenthalten.

Ein Gesetzentwurf, der die Zweckbestimmung der Sozialwohnungen sichern soll, wird gegenwärtig vorbereitet und in Kürze den gesetzgebenden Körperschaften zugeleitet werden.

Dr. Ernst